

Le 10 octobre 2023



**LOGEO SEINE**  
53, Rue Gustave Flaubert  
76600 LE HAVRE

Participation citoyenne : Catherine FACHE  
Pôle Attractivité et Grands Projets : Estelle BOURCIER

## BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE au Permis de Construire

Projet de création de 16 logements et d'un commerce sur le terrain sis 1 rue Aldric Crevel et la rénovation de logements sur un immeuble sis 7 rue Faubourg Assiquet

Le conseil municipal a délibéré le 20 juillet 2020 afin que les projets concourant à créer 10 logements ou plus soient soumis à concertation préalable, conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme modifié par l'article 170 de la loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové publiée au Journal Officiel du 26/03/2014). Cet article de la loi ALUR a introduit la possibilité de mise en place d'une concertation préalable avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme aux projets public ou privé soumis à permis de construire ou à permis d'aménager.

Le but recherché est de développer la concertation et la participation du public dans les décisions relatives à l'urbanisme et de diminuer le risque de contentieux en aval. Ainsi le maître d'ouvrage pourrait adapter son projet en fonction des observations et propositions formulées par le public avant le dépôt du permis. Permettre au public de formuler ses observations ou propositions avant le dépôt du permis de construire contribue à améliorer la qualité du projet et donc à renforcer leur acceptabilité.

Le 19 juin 2023, le bailleur LOGEO SEINE a demandé d'organiser la concertation préalable dans le cadre d'un projet de 16 logements et d'un commerce sur le terrain sis 1 rue Aldric Crevel et la rénovation de logements sur un immeuble sis 7 rue Faubourg Assiquet.

### 1. Organisation de la concertation

Par délibération du 3 juillet 2023, le Conseil Municipal a défini les objectifs poursuivis et les modalités d'organisation de la concertation. Ce même jour, le Conseil Municipal a acté les dates de la concertation préalable, à savoir du lundi 11 septembre 2023 au vendredi 29 septembre 2023 (inclus).

Les objectifs poursuivis par la concertation ont été :

- De développer la concertation et la participation de l'ensemble des acteurs dans les décisions relatives à l'urbanisme ;
- De créer la possibilité pour les usagers de consulter et de réagir par voie numérique ;
- D'inciter un échange entre le maître d'ouvrage et les riverains du projet sur la meilleure façon de limiter les nuisances du projet susceptibles d'être occasionnées au voisinage avant le dépôt du permis ;
- De saisir les associations locales qui pourront rendre un avis ;
- D'étendre et d'adapter les modalités d'affichage et de communication informant de la tenue de la concertation préalable ;

Cette concertation a pris la forme suivante :

Les moyens d'information suivants ont été utilisés :

- Une réunion publique de présentation du projet par le bailleur le mardi 12 septembre 2023 à 19h00 pour poser les questions ;
- La consultation d'associations en lien avec les enjeux du projet du promoteur : C.L.C.V. (Consommation Logement Cadre de Vie) / D.L.L.C. (Droit des Locataires et Loisirs Culturels) / M.H.V.N. (Montivilliers Harmonie Vie et Nature)
- La mise en ligne du dossier technique du projet du promoteur sur le site Internet de la Ville de Montivilliers lundi 11 septembre 2023 au vendredi 29 septembre 2023 (inclus) (<https://ville-montivilliers.fr>) ;
- La possibilité pour les usagers de prendre rendez-vous avec le bailleur à l'adresse mail suivante : [ericka.vergara@logeofr](mailto:ericka.vergara@logeofr)
- La possibilité pour les usagers d'adresser leurs remarques ou contre-proposition par voie électronique (mail) sur une adresse dédiée ([concertation-urbanisme@ville-montivilliers.fr](mailto:concertation-urbanisme@ville-montivilliers.fr)) ;
- L'affichage d'un avis à l'entrée de la mairie et à l'entrée du pôle Cadre de Vie, rue Raoul Dufy;
- L'affichage d'un avis sur le lieu du projet par le maître d'œuvre ;
- Une information effectuée dans les boîtes aux lettres des riverains au contact immédiat de l'opération par le maître d'œuvre ;

Les observations du public ont été consignées dans deux registres destinés aux observations ou propositions de toute personne intéressée pendant la concertation du lundi 11 septembre 2023 au vendredi 29 septembre 2023 (inclus), en mairie et au pôle Cadre de Vie aux heures et jours habituels d'ouverture.

## 2. La réunion publique

Nombre de participants : 36 habitants – 3 Associations concertées (MHVN- CLCV- DLLC) - Elus et Techniciens

Mot d'accueil de M. LE MAIRE.

Ordre du jour :

- Présentation de LOGEO SEINE et LOGEO PROMOTION
- Présentation de l'équipe
- Présentation du projet
- Planning prévisionnel de l'opération

Compte rendu des échanges :

Habitant : Pourquoi ne pas avoir organisé cette réunion publique dans la salle Justice de Paix, à proximité du site ?	M. le Maire : Le format réunion publique est ouvert à tous. On ne peut pas présumer du nombre de participants, la salle Justice de Paix dispose d'une jauge de 50 personnes. De plus, cet équipement n'est pas équipé informatiquement pour diffuser les plans.
Habitant : Dans le cadre du Bail Réel Solidaire ( BRS), la redevance d'occupation du foncier est aux environs d'un euro le mètre carré. Celle-ci peut-elle être amenée à augmenter ?	LOGEO : A ce jour nous avons peu de retour mais je peux me renseigner.
Habitant : Au niveau de la maison, ce n'est plus la rue du Faubourg Assiquet	LOGEO : Bien noté, nous parlerons de rue principale.
Habitant : La maison « CREVEL » sera-t-elle détruite ?	LOGEO : La maison « CREVEL » sera reconstruite à l'identique en proportion et en aspect. Le système de corniche sera conservé. Choix de reconstruire en conservant le même fil conducteur que l'actuel mais en neuf avec des matériaux plus nobles. Cette démarche est partagée avec l'Architecte des Bâtiments de France ( ABF)
Habitant : Concernant la circulation, il y a un frein. On parle de 16 logements donc des véhicules supplémentaires. Quelle signalétique à proximité de la sortie du parking va-t-il y avoir ? Un stop, un feu ? La circulation est déjà dense, les gens descendent à la fois du Raimbourg, du cimetière. C'est dangereux, pas raisonnable...	LOGEO : Nous avons plusieurs propositions d'accès, un accès directement via la place du Raimbourg et l'accès existant au niveau des garages. L'idée étant avec ces 2 accès de ne pas toucher au stationnement existant. Pour la signalétique, la compétence appartient à la C.U et au Département de la Seine-Maritime.



Habitant : Je suis étonné que l'on ne profite pas de cette construction pour agrandir le carrefour ?  
 A proximité, il y a un terrain maraîcher qui deviendra peut-être à terme un lotissement et amènera de la circulation en sus. Ne serait-il pas judicieux d'avoir un aménagement plus vaste ?

ELU : Jusqu'à preuve du contraire sur le terrain maraîcher, il n'y a pas de construction prévue et cela ne devrait pas être possible. Nous travaillons à la circulation en permanence. Celle-ci est complexifiée par le fait que nous soyons dans un centre médiéval. Ici, on a fait le nécessaire pour diminuer le nombre de logements par 2 pour limiter aussi la circulation et nous sommes preneurs de vos réflexions (via les registres...) pour avancer sur le projet.

Habitant : Aujourd'hui c'est 16 logements, peut être que dans 10ans, 30 ans il se passera quelque chose sur le terrain maraîcher ?  
 Pourquoi ne pas transformer ce terrain maraîcher en parking ?  
 Il ne faut pas que cela nous prennent des places sur le Parking du Raimbourg ?  
 Où vont se garer les futurs habitants des 2 maisons ?

ELU : Pour le terrain maraîcher, c'est sans objet.  
 On sera au pied de la future station de tramway.

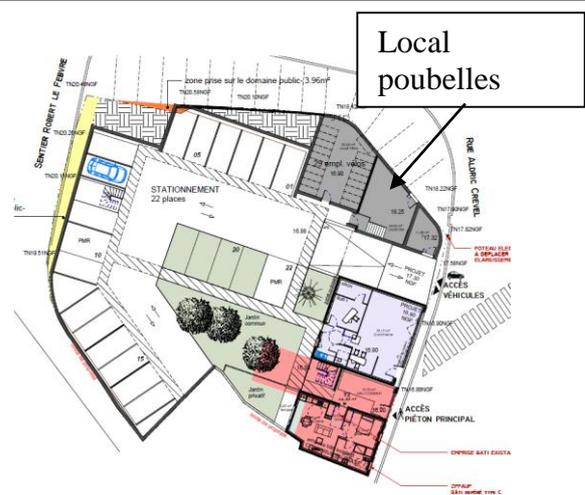
Complément de réponse M. le Maire :  
 Le terrain maraîcher est suivi dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).  
 La ville n'a pas les moyens d'acheter ce terrain et de toute façon, il n'est pas à vendre.  
 De plus, le PLUi ne permet pas la transformation de ce terrain maraîcher en parking.

Complément de réponse par un technicien de la Ville : Pour ce qui est des places de stationnement du Raimbourg, un travail est engagé avec la CU et Habitat 76 pour créer plus de stationnement. L'objectif est d'ajouter plusieurs dizaines de places d'ici 2 à 3 ans. Ce timing correspond à la livraison de ce projet.

	<p>Complément de réponse d'un élu municipal : Le BRS est de l'acquisition sociale, la contrainte de stationnement sera connue lors de l'achat.</p> <p>Des T2 et T3 qui peuvent convenir à des personnes plus âgées qui souhaitent se rapprocher du centre-ville. Des T4 – T5 pour des familles avec un profil « spécifique ».</p> <p>Des familles qui travailleraient à Montivilliers ou au Havre. L'augmentation des carburants doit nous faire réfléchir à des alternatives. On sera au pied de la future station de tramway. Le tramway sera une alternative à la voiture.</p>
Habitant : Comment va être géré l'écoulement des eaux ?	LOGEO : On étudie l'ensemble des documents d'urbanisme, le PPRI a été pris en compte. Si votre question concerne les inondations, cela est pris en compte avec l'ouverture du mur. Nous n'aggravons pas la situation existante.
Habitant : Il y eu de la pollution en profondeur des sols, quand est-il ?	LOGEO : Nous sommes trop en amont pour connaitre le niveau de pollution du terrain. Nous avons l'obligation de faire passer un bureau d'études pour déterminer les types de diagnostics et prélèvement à réaliser. Ensuite des actions seront mises en place pour dépolluer si nécessaire.
Habitant : Sur ce site, il y a des sources.	LOGEO : Tous les diagnostics n'ont pas été lancés, tous les questionnements seront pris en compte dans le diagnostic.
<p>Habitant : Sur le plan masse, sente Albert Lefevre, c'est un R+1, alors que Page 19 c'est un R+2. Est-ce que c'est au-delà du mur actuel, il devient quoi le mur ?</p> <p>Le mur va donc être remonté.</p>	LOGEO : Le mur sur notre parcelle sera démolit, pas le vôtre.

HABITANT : Où seront disposées les poubelles ? Et le point de ramassage ?

Donc une place de stationnement supprimée ?



Le point de ramassage des poubelles n'est pas une place de stationnement, il s'agit de la pointe triangulaire.



Habitant : Il y a une gouttière avec juste à côté un passage de câbles : fibre...

ELU : Il y aura un référé préventif avec des mesures contradictoires : en amont des travaux (approximativement 9 mois) , un huissier viendra constater les maisons qui jouxtent le projet mais aussi filmer. Il y a un intérêt à être présent pour lui indiquer les endroits particuliers où il est nécessaire de filmer.

Association concertée : Plutôt positif de construire dans le centre-ville, Montivilliers perd des habitants et doit construire. C'est un vieux hangar avec une friche. Le terrain est artificialisé, on ne peut pas laisser cette friche en l'état, ce terrain étant potentiellement pollué.

LOGEO : La mairie a eu des retours de l'Architecte des Bâtiments de France sur le choix des matériaux qui nous a imposé des matériaux dont l'essentage ardoise. L'ABF n'était pas favorable de bloquer la perspective sur cet angle.

<p>Le programme, 16 logements avec ce nouveau statut « BRS », peut permettre de répondre à un segment intéressant d'acheteurs. Les prix des logements peuvent paraître élevés mais sont de l'ordre de 20% en dessous du prix du marché. Le travail architectural, le volume, c'est une grande réussite, on respecte les hauteurs du centre-ville ancien, on respecte les découpages. Rien à voir avec le premier projet. Il y a des coursives, des espaces extérieurs, c'est un plus pour les futurs habitants de cet ensemble. Un aspect esthétique agréable, peut-être que les façades en ardoise sont un peu sombres et retiennent la chaleur. Peut-être un intérêt à développer comme en RDC les briques plus claires.</p> <p>Concernant les espaces verts, on a l'impression aujourd'hui qu'il y a des arbres à l'intérieur du terrain. J'ai vérifié, il n'y en pas, juste des petits arbustes. Dans le projet, vous allez en remettre et c'est plutôt positif. Les terrasses sont très belles, un peu dommage qu'elles restent vides, cela apporterait qu'elles soient végétalisées (ex : arbustes), pour la fraîcheur mais aussi l'esthétisme. Un accompagnement sur la terrasse au niveau du carrefour serait un plus.</p> <p>Sinon, le traitement de l'espace central avec le patio est un espace sécurisé pour les enfants.</p>	<p>On retournera vers l'ABF pour les contre-propositions des habitants ou des associations.</p>
<p>Habitant : Je suis désolé que vous preniez tous les missiles sur ce projet. Cela fait 4 mois que j'habite la rue Faubourg Assiquet ; je souhaitais alerter sur le fait que chaque soir, ça sent les égouts.</p>	<p>M. le Maire : Je découvre ce problème dont je n'ai pas eu de remontée. Dès demain, un mail partira à la Direction de l'Eau pour solutionner ce problème au plus vite – c'est SUEZ qui devra intervenir dans les meilleurs délais.</p>

### **3. Remarques et inquiétudes du public**

Aucune observation n'a été inscrite dans les registres, trois (3) mails émanant d'habitants ont été joints au registre du Pôle Cadre de Vie, un courrier émanant d'une association a été joint au registre de la Mairie.

#### **3.1 Les questions liées à la sécurité routière aux abords**

##### **3.1.a Le Carrefour Crevel/Clémenceau**

Le carrefour au niveau de « Goutte d'eau » n'a pas été remanié depuis de nombreuses années alors que de nombreuses constructions sont amenées à ressortir à ce carrefour. Est-ce que ce projet est compatible avec la sécurité routière ?

Est-ce que le projet est compatible avec « le goulet », le rétrécissement en bas de la rue Aldric Crevel, et il n'y a pas de trottoirs ?

##### **3.1.b Sente Lefebvre**

Non-respect de la signalisation routière

#### **3.2 Les questions liées aux stationnements**

##### **3.2.a Les accès**

22 nouveaux stationnements prévus, où se gareront les visiteurs ? Que prévoit le PLU en matière de places de stationnement dans le cas présent (situation du site) ?

##### **3.2.b Les accès**

2 stationnements prévus pour le magasin en RDC : où sont-ils matérialisés sur les plans ?

#### **3.3 Pollutions**

##### **3.3.a Sonores et olfactives**

Le projet va accroître les Pollutions sonores et olfactives.

##### **3.3.b Des sols**

A quel stade de dépollution du terrain en est le porteur de projet ?

#### **3.4 Inondation**

Il y a un risque accru d'inondation avec la bétonisation en totale contradiction avec le discours pourtant tenu depuis 3 ans sur l'intérêt porté à l'écologique et à sa transition

### **3.5 Réseaux**

#### **3.5.a Aériens**

Il y a prévision du déplacement d'un poteau : quel emplacement prévu ?

#### **3.5.a Souterrains**

Pour l'assainissement, il y a des remontées accrues d'odeurs d'égouts. Qu'est-il prévu pour faire face à l'augmentation importante du nombre d'habitants ?

### **3.6 Interactions avec les maisons des 26 et 28 rue du Fbg Assiquet**

#### **3.6.a Hauteur des constructions :**

Il y a un refus du R+2 dans le prolongement des jardins des maisons des 26 et 28 rue du Fbg Assiquet, un mur d'une dizaine de mètres : le double de ce qui existe aujourd'hui !

#### **3.6.b Ilot de chaleur :**

Pour les jardins des maisons des 26 et 28 rue du Fbg Assiquet, il y a un réfléchissement de la lumière du soleil, avec un accroissement de la chaleur dans les jardins adjacents : y a-t-il une réelle prise en compte des bulles de chaleur dans la ville déjà tant minérale ?

#### **3.6.c Limite de propriété :**

Il y a une demande de précisions sur la séparation physique en limite de propriété (mur mitoyen, côté jardin privatif).

#### **3.6.d Procédure contradictoire avant travaux**

Demande de l'intervention d'un commissaire de justice, avant travaux, rétribué par Logéo, dans les maisons situées aux 26 et 28 rue du Fbg Assiquet.

### **3.7 Cadre de Vie :**

Orientation des espaces privatifs extérieurs : Certains espaces privatifs sont situés au Nord ou au Nord-Est, n'est-il pas possible de les positionner avec une orientation plus ensoleillée ?

### **3.8 Chantier**

#### **3.8.a Avant les travaux**

Entretien des trottoirs et du terrain actuellement : qui s'en charge avant le début des travaux ?

#### **3.8.d Avant les travaux**

Qu'est-il prévu, en termes de circulation, stationnements, livraisons, base de vie du chantier, etc. durant les 1,5an de travaux ?

## 4. Les propositions du public

### 4.1. Prévoir des trottoirs :

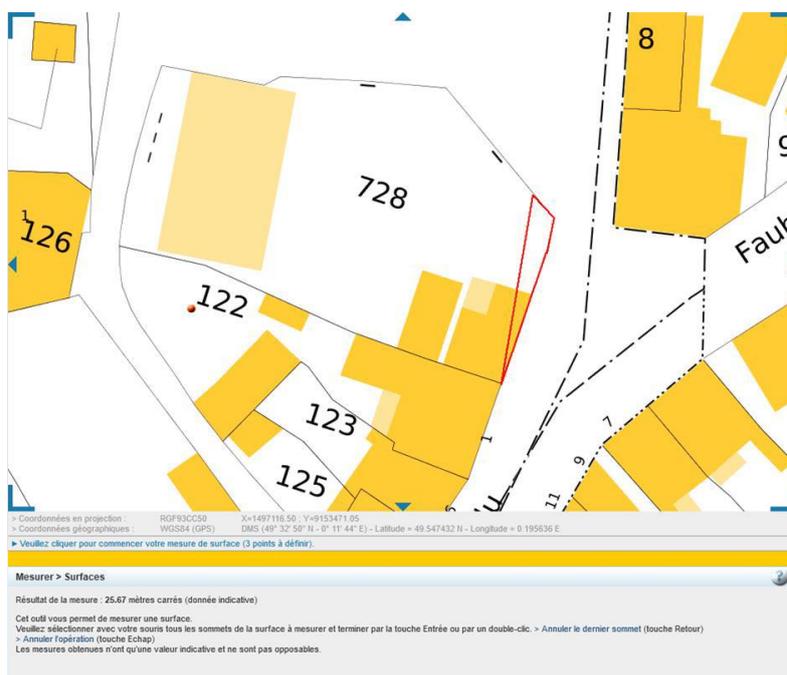
Prévoir des trottoirs de part et d'autre de la chaussée

### 4.2. Modifier l'emplacement de l'accès véhicule

L'idéal aurait été de prévoir l'entrée/sortie véhicules par la sente Robert Le Febvre (en face de l'entrepôt restant à Crevel) à l'arrière de la résidence afin de ne pas gêner la manœuvre de sortie dans le carrefour « Goutte d'Eau » ou de l'entrée des véhicules venant de Montivilliers qui devront faire quasi un 360° au niveau du passage piéton pour rentrer dans le garage...

### 4.3. Elargir la voirie

Elargir la voirie au niveau de la Goutte d'Eau pour améliorer la visibilité et favoriser le croisement. Pour cela il faut frapper d'alignement la parcelle à construire (un triangle [en rouge] de 25.6m<sup>2</sup> ce qui correspond à un élargissement de 2m à l'endroit le plus étroit) qui peut partiellement être compensée par la zone prévue de 24.7m<sup>3</sup> « rétrocedée au domaine public » à l'arrière (à cet endroit il n'y a pas besoin de trottoir puisque la sente Lefebvre deviendra piétonne). La proposition de LOGEO de laisser 50cm supplémentaire au niveau du poteau EDF n'est pas suffisante, cela permettrait d'élargir à peine le trottoir mais n'élargirait pas la chaussée.



### 4.4. Modifier la signalétique du carrefour CREVEL/CLEMENCEAU

Prévoir la mise en priorité à droite de la rue Aldric Crevel sur la rue Clémenceau / Assiquet et la rue Faubourg Assiquet sur la rue Simone Veil / Bréquigny ; en effet, cela permettrait de ralentir :

- les véhicules venant de Epouville vers Montivilliers

- les véhicules venant de l'avenue Simone Veil avant le carrefour des Combattants et allant vers le collège Queneau (cette remarque de la vitesse a été faite par toutes les personnes présentes lors la réunion sur site et un STOP risquerait d'augmenter cette vitesse, n'ayant plus de véhicule arrivant de la droite dans le "goulet" entre la résidence Le Manoir et la résidence La Roseraie). Cela améliorerait la fluidité des véhicules rentrant dans Montivilliers plutôt qu'un STOP et le code de la route prévoit que les priorités sont tout à fait possibles en agglomération même si c'est une Départementale.

#### **4.5. Modifier les conditions des concertations préalables**

Il aurait été préférable que la consultation ait lieu au tout début du projet pour définir les contours prenant en compte les élargissements de chaussée, les volumes, les endroits de sortie possibles ; ainsi les plans présentés ensuite auraient directement pris en compte les remarques et il n'y aurait pas besoin de les modifier.

### **5. L'après concertation**

Le présent bilan de concertation établi par l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis est remis au Bailleur LOGEO SEINE dans le délai maximum de vingt et un jours à compter de la date de clôture de la concertation, soit au plus tard le 20 octobre 2023.

Le maître d'ouvrage expliquera dans un document comment il a pris en compte les observations et propositions ressortant du bilan (en application de l'article R. 300-1 du Code de l'Urbanisme).

Le maître d'ouvrage joindra au permis de construire (conformément à l'article R. 431-16 du code de l'Urbanisme), le bilan de la concertation réalisée en application de l'article L. 300-2 et le document établi par le maître d'ouvrage pour expliquer les conséquences qu'il a tirées de ce bilan.

Le projet pourra être modifié pour tenir compte des observations ou propositions du public mais devra rester sans discordance manifeste avec le projet initial soumis à concertation.

Un permis de construire est autorisé sous réserve des droits des tiers, c'est-à-dire que le service instructeur ne peut prendre en compte les répercussions du projet en termes de perte d'ensoleillement, de vis-à-vis ou de dévaluation des biens voisins. Toutefois toute personne se sentant lésée peut effectuer un recours à l'issue de la décision intervenue au permis de construire.

Montivilliers, le

**Jérôme DUBOST**

Maire